

HSB brf Myren i Tanumshede

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Myren i Tanumshede, org.nr. 716444-2159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01–2020-06-30, föreningens 33:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i hela svenska kronor, (SEK).

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Tanums kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens fastigheter Tanumshede 1:222-223 byggdes 1988.

På fastigheten finns 12 bostadshus med tillsammans 37 lägenheter med adresserna Morkullevägen 10-46 och Koltrastvägen 16-50, jämna nr.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

2 r o k	11 st	699 m ²
3 r o k	14 st	1 092 m ²
4 r o k	12 st	1 242 m ²
	37 st	3 033 m ²
Kvartersgård	1 st	
P-Platser	44 st + 11 gästplatser	

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 november 2019 med 23 deltagande medlemmar. 

Styrelsen och suppleanter

			<u>Vald tom</u>
Ordinarie ledamöter:	Gunnar Ohlén	ordförande	2020
	Hans-Erik Claesson	vice ordförande	2021
	Gunvor Olofsson	sekreterare	2020
	Ann-Charlott Nagy		2020
	Rustan Andersson		2020
	Lene Amangalia		2021
	Helena Myrberg	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
Suppleanter:	Anders Olausson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunnar Ohlén, Gunvor Olofsson, Ann-Charlott Nagy och Rustan Andersson.
Ordförande väljs för ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit sju protokollsförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter alternativt, Gunnar Ohlén, Gunvor Olofsson, Hans-Erik Claesson och Ann-Charlott Nagy, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Rustan Andersson.

Revisor

Revisor har varit Lars Hognert.

En revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohuslänns fullmäktige har varit Gunnar Ohlén med Hans-Erik Claesson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Neda Pivodic, sammankallad, samt Lill Hermansson vald av föreningen. *fr*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

Bytt samtliga entrédörrar

Utmärkning och breddning av områdets parkeringsplatser

Förbättrat och målat balkongskärmar

Styrelsens årlig fastighetsbesiktning har skett den 23 februari 2020 och 15 mars 2020.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av träpanel, målning m.m.

Asfaltering av körbana

Källsortering

Övriga väsentliga händelse/aktiviteter som har hänt under året:

Föreningen har den 28 mars 2020 omsättning ett av föreningens lån på 4 233 tkr hos SEB, villkor ränta 1,58 % och 5 år.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes fr. o m 2017-07-01 med 2,2 %. Budgeten för 2020/21 uppvisar inget höjningsbehov.

Årsavgifterna uppgår till kronor 710 kr/m² exklusive uppvärmning från och med 2017-07-01.

Årets resultat efter fondförändring visar på ett överskott på 1 510 861 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 47 medlemmar och vid årets slut 47 medlemmar,

varav HSB Norra Bohuslän utgör en.

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningen har under följande anordnat följande aktivitet för medlemmarna

Gemensam städdag 2019-09-07. Inga aktiviteter under våren 2020 p.g.a. Corona. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Nettoomsättning tkr	2 207	2 186	2 187	2 135	2 136
Rörelseresultat tkr	1 907	3 854	-850	756	470
Resultat efter finansiella poster tkr	1 775	3 727	-982	582	234
Soliditet	53%	47%	33%	37%	33%
Balansomslutning tkr	19 127	17 830	14 369	15 582	15 361
Fond yttre underhåll tkr	6 083	2 819	2 014	3 253	2 552
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	710	710	710	695	695
Låneskuld tkr	8 675	9 017	9 359	9 701	10 043
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	2 860	2 973	3 086	3 199	3 311

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställt BR	1 879 759	0	2 819 430	19 680	3 726 617
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			3 000 000	726 617	-3 726 617
Avsättning till underhållsfond			726 000	-726 000	
Lanspråktagande ur underhållsfond			-462 038	462 038	
Årets resultat					1 774 823
Belopp vid årets slut	1 879 759	0	6 083 392	482 335	1 774 823

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	482 335
Årets resultat	1 774 823
	<u>2 257 158</u>

Reservering till fond för yttre underhåll

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 500 000	Utöver plan
Att balansera i ny räkning	<u>757 158</u>	
	2 257 158	

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *fx*

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 206 579	2 185 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 738
Summa rörelseintäkter		2 206 579	2 189 635
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 075 251	-670 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 867	-158 489
Personalkostnader och arvode	Not 6	-66 648	-65 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	1 011 100	2 558 758
Summa rörelsekostnader		-299 665	1 664 210
Rörelseresultat		1 906 913	3 853 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 180	13 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 271	-140 516
Summa finansiella poster		-132 091	-127 228
Resultat efter finansiella poster		1 774 823	3 726 617
Årets resultat		1 774 823	3 726 617 <i>tk</i>

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 15 849 550 14 838 449

Inventarier och installationer

Not 9 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

15 849 550 14 838 449

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

15 850 050 14 838 949

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

0 4 667

Övriga fordringar

Not 11 309 294 384 602

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 42 977 51 860

Summa kortfristiga fordringar

352 272 441 130

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 925 000 2 550 000

Summa kortfristiga placeringar

2 925 000 2 550 000

Summa omsättningstillgångar

3 277 272 2 991 130

Summa tillgångar

19 127 322 17 830 079



Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 879 759	1 879 759
Fond för yttre underhåll	6 083 392	2 819 430
Summa bundet eget kapital	7 963 151	4 699 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	482 335	19 680
Årets resultat	1 774 823	3 726 617
Summa fritt eget kapital	2 257 158	3 746 297

Summa eget kapital

Not 14 **10 220 309** **8 445 486**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 333 096	8 675 096
Summa långfristiga skulder		8 333 096	8 675 096

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	342 000	342 000
Leverantörsskulder		33 390	135 645
Skatteskulder		18 569	47 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	179 958	184 519
Summa kortfristiga skulder		573 917	709 497

Summa skulder

8 907 013 **9 384 593**

Summa eget kapital och skulder

19 127 322 **17 830 079** ₪



Kassaflödesanalys	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 774 823	3 726 617
Avskrivningar	488 900	441 242
Återföring av nedskrivning bostäder	-1 500 000	-3 000 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	763 722	1 167 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 488	-24 622
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-135 580	76 105
Kassaflöde från löpande verksamhet	641 630	1 219 343
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-342 000	-342 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-342 000	-342 000
Årets kassaflöde	299 630	877 343
Likvida medel vid årets början	2 915 079	2 037 737
Likvida medel vid årets slut	3 214 709	2 915 079

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslan in i de likvida medlen. 

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnader	Byggnader 2,0 %/år av det nedskrivna värdet, klart år 2052
Markanläggningar	P-platser 20 år, klart år 2031

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 581 tkr, (fg år 7 581 tkr). *fil*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	2 153 124	2 153 124
	Hysesintäkt garage och bilplatser	45 600	25 080
	Hysesintäkt övrigt	4 600	6 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 256	1 593
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-2	0
		<u>2 206 579</u>	<u>2 185 897</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Aterbäring HSB Norra Bohuslän	0	3 738
		<u>0</u>	<u>3 738</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-49 284	-17 704
	El	-38 859	-39 604
	Vatten	-205 870	-203 361
	Renhållning	-42 231	-42 258
	TV, bredband, iptelefoni	-109 102	-134 284
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-7 878	-22 115
	Försäkringar	-34 998	-31 174
	Fastighetsskatt	-121 267	-121 267
	Periodiskt underhåll	-462 038	-32 788
	Övriga driftskostnader	-3 724	-26 391
		<u>-1 075 251</u>	<u>-670 944</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-462 038	-4 000
	Underhåll installationer	0	-13 413
	Underhåll garage och bilplatser	0	-15 375
		<u>-462 038</u>	<u>-32 788</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 670	-11 448
	Förvaltningskostnader	-128 341	-121 550
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 263	-2 058
	Föreningsverksamhet	-1 574	-2 252
	Kontorsutrustning och -material	0	-2 525
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-789
	Förbrukningsinventarier	0	-2 768
	Medlemsavgifter HSB	-15 100	-15 100
	Stämma och styrelse	-4 919	0
		<u>-168 867</u>	<u>-158 489</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda.		
	Arvode till styrelsen	-39 750	-26 300
	Vicevärdsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-2 750	-8 014
	Övriga personalkostnader	-3 231	-3 164
	Revisionsarvode	0	-2 400
	Sociala avgifter	-8 917	-13 237
		<u>-66 648</u>	<u>-65 114</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-486 712	-439 055
	Markanläggningar	-2 187	-2 187
	Återföring nedskrivning	1 500 000	3 000 000
	Installationer	0	0
	Maskiner och inventarier	0	0
		<u>1 011 100</u>	<u>2 558 758</u>



Not 8 Byggnader och mark 2020-06-30 2019-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 432 029	23 432 029
Ingående anskaffningsvärde mark	250 000	250 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	93 830	93 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 775 859	23 775 859
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 869 828	-5 430 773
Årets avskrivningar byggnader	-486 712	-439 055
Ingående avskrivningar markanläggningar	-67 582	-65 395
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 187	-2 187
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 426 309	-5 937 410
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 000 000	-6 000 000
Återföring nedskrivningar	1 500 000	3 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 500 000	-3 000 000
Utgående bokfört värde	15 849 550	14 838 449
Bokförda värden byggnader	15 575 489	14 562 202
Bokförda värden mark	250 000	250 000
Bokförda värden markanläggningar	24 061	26 248

Fastighetsbeteckning: Tanumshede 1:222-223

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	12 125	4 044	16 169	16 169
		12 125	4 044	16 169	16 169

Värde angivet i tkr.

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	14 986	14 986
Utgående anskaffningsvärden	14 986	14 986
Ingående avskrivningar	-14 986	-14 986
Utgående avskrivningar	-14 986	-14 986
Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

Avräkning HSB	289 709	365 079
Skattekonto	19 585	19 523
	309 294	384 602

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	19 189	15 810
Förutbetalda kabel-TV och bredband	16 239	22 381
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 549	13 669
	42 977	51 860



Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2020-09-30	2 600 000	2 000 000
Specia vad	0,35%	2020-06-30	325 000	550 000
			2 925 000	2 550 000

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 879 759	0	2 819 430	19 680	3 726 617
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			3 000 000	726 617	-3 726 617
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			726 000	-726 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-462 038	462 038	
Årets Resultat					1 774 823
Belopp vid årets utgång	1 879 759	0	6 083 392	482 335	1 774 823

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	1,70%	2021-06-30	4 684 096	4 542 096	142 000
S-E-Banken AB	1,59%	2025-03-28	4 333 000	4 133 000	200 000
			9 017 096	8 675 096	342 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 333 096**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,65%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 368 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 965 096

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

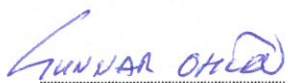
Fastighetsinteckning	22 135 000	22 135 000
varav i eget förvar	-3 060 000	-3 060 000
Summa ställda säkerheter	19 075 000	19 075 000

Handwritten signature

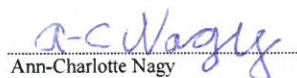
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	2 304	1 570
Upplupna räntekostnader	13 756	6 956
Upplupen revision	13 130	10 210
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 623	150 408
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 145	15 375
	<u>179 958</u>	<u>184 519</u>

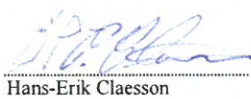
Not 17 Eventualförpliktelser		
Föreningensavgäld	0	10
	<u>0</u>	<u>10</u>

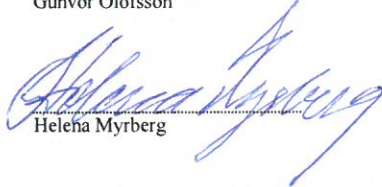
Tanumshede 15/10 2020

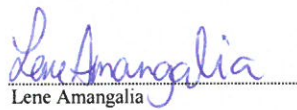

Gunnar Ohlén


Gunvor Olofsson


Ann-Charlotte Nagy

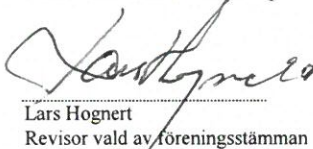

Hans-Erik Claesson

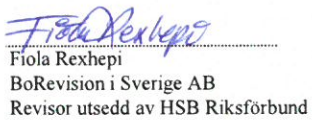

Helena Myrberg


Lene Amangalia


Rustan Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-10-26


Lars Hognert
Revisor vald av föreningsstämman


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Myren i Tanumshede, org.nr. 716444-2159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myren i Tanumshede för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. 🌟

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Myren i Tanumshede för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

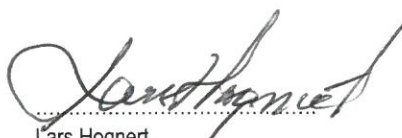
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tanumshede den 26/10 2020


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Hognert
Av föreningen vald revisor



STYRELSEN FÖR HSB BRF MYREN I TANUMSHED

Org. nr: 716444-2159

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 404 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

	Investeringsbehov 304 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	--	---	--

Styrelsens kommentarer

	Skuldsättning 2 860 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	--------------------------------------	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 4.0 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 81 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	-----------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer



Tomträtt
Nej

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer



Årsavgift
710 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*